Gemeente Amsterdam

Memo

Aan 5.1.2e van Rossum

Datum 9 oktober 2015
Bijlage Media-aandacht, overzicht

Onderwerp Media-aandacht bestuurlijke reactie op GWC-advies en motie 1262

Beste 5.1.2e,

In de bijlage vind je een weergave van de media aandacht rondom de bekendmaking van de bestuurlijke reactie op het advies van de Grondwaardecommissie en motie 1262.

Vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e2 5.1.2e

Bijlage media-aandacht

Erfpacht in Amsterdam
Sentiment na reactie college op advies GWC

Wat gebeurde er 24 uur na de reactie van het college van B en W op het advies van de Grondwaardecommissie?

SAMENVATTING

- Er wordt aanvankelijk vrij weinig gereageerd op het bericht, pas in de middag barst SEBA los.
- Ook Parool doet een duit in het zakje: 'Koop zo lang de onzekerheid voortduurt geen huis op erfpacht'
- Artikel Telegraaf is feitelijk en neutraal van aard
- NRC artikel wordt nog verwacht
- Opvallend bericht van Nul20: College wil geen afkoop in nieuw erfpachtstelsel. Dit bericht is later aangepast.

TWEETS

NieuwsCorpos 2.961 volgers - 15.5 invloed
College wil geen afkoop in nieuw erfpachtstelsel http://t.co/26WzKrEQnH @nul20 #Amsterdam

> 5.1.2e 1.609 volgers - 9.1 invloed
> RT @NieuwsCorpos: College wil geen afkoop in nieuw erfpachtstelsel
> http://t.co/26WzKrEQnH @nul20 #Amsterdam

Nieuwbouw 1.126 volgers - 0.6 invloed
College wil geen afkoop in nieuw erfpachtstelsel http://t.co/5lqwfcNJOE #amsterdam #wonen

Nieuwbouw 1.127 volgers - 0.6 invloed
College volgt advies herziening erfpachtstelsel http://t.co/sYZSkokDRN #amsterdam #wonen

erfpacht_SEBA384 volgers - 2.3 invloed
Erfpacht Plan @ericvanderburg (VVD) Even Slecht Als 1e Plan Van Poelgeest. Gemeente Wil Huiseigenaren Nogmaals Langs De Kassa Trekken! #fail

erfpacht_SEBA384 volgers - 2.3 invloed
Gemeente Gijzelt Huiseigenaren Met Woekercontracten Bij Erfpacht. @ericvanderburg (VVD) Wordt De Grootste Huisjesmelker Van Amsterdam.

erfpacht_SEBA384 volgers - 2.3 invloed
Amsterdam Kondigt Forse Prijsverhoging Grondprijzen Aan Bij Invoering Nieuw Erfpacht Systeem. Huiseigenaren Nogmaals Langs De Kassa!

erfpacht_SEBA 384 volgers - 2.3 invloed
Amsterdammers Krijgen GEEN Inspraak Over Systematiek Van Berekenen Grondprijzen en Erfpacht Tarief In Nieuw Erfpacht Systeem #IAmsterdam?!

erfpacht_SEBA 384 volgers - 2.3 invloed
Belangrijke Kwestie 'Kan Ik Wel Overstappen Als De Rest Van Mijn VvE Niet Wil/Kan?' Blijft Onbesproken In Erfpacht brief @ericvanderburg

erfpacht_SEBA 384 volgers - 2.3 invloed
Waarom kunnen VVD, D66 en SP in het Utrecht wel en in Amsterdam niet? #Burgemeester?

Parool 105.239 volgers - 148.8 invloed
'Koop zo lang de onzekerheid voortduurt geen huis op erfpacht'http://t.co/CuMAwDIXiz

Telegraaf Amsterdam
Ook in @Telegraaf020: extra maatregelen tegen speculatie met stadsgrond als erfpacht volgend jaar op de schop gaat pic.twitter.com/Zu4jRuPsdR

ARTIKELEN

Nul20 – 8 oktober



Nul20.nl – 9 oktober (Herzien bericht)
http://www.nul20.nl/college-volgt-advies-herziening-erfpachtstelsel

College volgt advies herziening erfpachtstelsel

update 9 oktober 10:30

Het college komt begin 2016 met een uitgewerkt voorstel voor de transitie van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Het advies van de grondwaardecommissie dient daarvoor als uitgangspunt, maar anders dan de commissie wil het college de erfpachter minder keuze aanbieden. De commissie stelde voor de erfpachter te laten kiezen uit een vaste canon, een geïndexeerde canon en afkoop. Het college schrapt de optie vaste canon. Dit vanwege de "transparantie in de woningmarkt".

In juni hebben de drie professoren van de Grondwaardecommissie (GWC) hun advies gepresenteerd over de invoering van eeuwigdurende erfpacht. De GWC heeft een methode geadviseerd waarbij de waarbij de WOZ-waarde het vertrekpunt is voor de bepaling van de grondwaarde en de erfpachtkosten. Het college neemt die methodiek over.

Wethouder Grondzaken, Eric van der Burg: "De grondwaardecommissie heeft een goede basis gelegd voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Ik ben positief over de uitgangspunten voor het nieuwe stelsel. Het was mooi geweest als de GWC ons van rekenvoorbeelden had voorzien en een aanzet had gegeven voor commercieel vastgoed. Deze zaken worden nu verder uitgewerkt door de gemeente. In januari verwacht ik dat het college een definitief en gedetailleerder besluit kan nemen over de wijze waarop de methode van de GWC wordt toegepast." In het voorstel van het college gaat de toekomstige erfpachter een jaarlijkse geïndexeerde canon betalen. Volgens het persbericht gaat deze keuze "nog expliciet aan Amsterdammers worden voorgelegd, net als natuurlijk het hele stelsel."

Het nieuwe stelsel moet zekerheid brengen voor de erfpachter. Nadat de canon eenmaal is vastgesteld vindt jaarlijks alleen nog een inflatiecorrectie plaats. Voor het zover is zal er nog heel wat water door de rivier stromen. De gemeente staat voor een enorme klus om het nieuwe stelsel te operationaliseren en transparant te maken. De kritiek van onderzoeksbureau RIGO op het advies van de commissie is dat het huidige probleem van de weinig transparante grondwaardebepaling nu wordt verlegd naar een (fictieve) bouwkostenbepaling. De komende maanden wordt gewerkt aan voorbeelduitwerkingen, aan de financiële effecten voor de erfpachter en de gemeente en aan eventuele kortingsregelingen bij het tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Telegraaf 9 oktober

Maatregelen tegen erfpachtspeculatie


terug
veest
Gemeente: Niemand mag verdienen aan stelselwijziging
Maatregelen tegen erfpachtspeculatie
ERFPACHT IN AMSTERDAM
60%
250.000
88 miljoen
110.000 erfpachters
'Indien nodig sanctioneren'
11 oktober
KOOPZONDAG
immig over moskeesubsidie

Extra maatregelen worden genomen om speculatie met stadsgrond tegen te gaan als de erfpacht volgend jaar op de schop gaat. Verdienen aan de introductie naar eeuwigdurende erfpacht wordt volgens het Amsterdams stadsbestuur 'tot een minimum beperkt'.

Dat schrijft wethouder Eric van der Burg.

Eeuwigdurende erfpacht is de langverwachte vernieuwing van het uit 1896 stammende erfpachtstelsel waarbij huizenbezitters na één keer betalen nooit meer een rekening voor het grondgebruik krijgen gepresenteerd. Nu moeten de meeste huizenbezitters in de stad nog wel betalen voor het gebruik van de gemeentegrond. Soms betalen woningbezitters of bedrijfspandeigenaren een vast bedrag (canon) per half jaar, anderen hebben de pacht voor enkele tientallen jaren afgekocht.

Met de introductie van eeuwigdurende erfpacht verdwijnt dat principe en worden huizenbezitters

economisch eigenaar van de grond onder hun pand.

De introductie van eeuwigdurende erfpacht zal zorgen voor een prijsverschil tussen percelen waar canon betaald moet worden, en stukken grond die eeuwigdurend zijn afgekocht. Die laatste categorie wordt meer waard, hebben deskundigen berekend. Vooral de linkse partijen waren bang dat speculanten mooie stukken grond zouden afkopen, om daar later forse winsten mee te maken. Maar Van der Burg zegt dat risico met een aantal maatregelen tot een minimum te beperken.

Zo wordt het in het nieuwe stelsel verboden om een huis of perceel langer dan een half jaar niet te gebruiken. Ook mag iemand die zijn perceel eeuwigdurend afkoopt de eerste vier jaar daarna zijn huis niet veel groter maken om het vervolgens met winst te verkopen. Ook bij splitsing van een perceel houdt de stad in de gaten of de afgekochte pacht nog wel past bij de oorspronkelijke oppervlakte van het pand. Ook huisjesmelkers die een huurcomplex in delen verkopen, zullen een conforme erfpachtrekening gepresenteerd krijgen. Verder bouwt Van der Burg financiële prikkels in zodat een stuk grond snel na het afkopen van de pacht bebouwd moet worden.

Veel van bovengenoemde maatregelen hebben enkel kracht als er door de gemeente op gehandhaafd en zo nodig gesanctioneerd wordt, waardoor het noodzakelijk is om de handhavingscapaciteit te verhogen , belooft de wethouder.

Na de zomer van 2016 zullen de eerste stukken erfpachtgrond aangeboden worden voor eeuwigdurende afkoop. De WOZ-waarde van een woning vormt hierbij het uitgangspunt, belooft Van der Burg.

09-10-15 12:35 uur - Bron: Het Parool

Stad zuinig met nieuwe erfpacht

Amsterdam gaat ervan uit dat eigenaren van woningen op erfpacht die overstappen op een nieuw in te voeren erfpachtstelsel een korting van 25 procent krijgen. Van deskundigencommissies die de gemeente adviseren bij canonherziening krijgen ze meer korting.

[Uitgelichte quote]
"Koop zo lang de onzekerheid voortduurt geen huis op erfpacht"
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, Seba

De zuinige korting die wordt voorgesteld blijkt uit een brief van het college aan de gemeenteraad. In tachtig procent van de deskundigenrapporten krijgen zij een korting tot vijftig procent. Raadslid 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e (VVD) toonde zich vanmorgen verbaasd. 'Veertig procent korting is staande praktijk,' zegt hij.

Verder stelt het Amsterdams college haar voorstel voor een nieuw erfpachtstelsel uit tot januari 2016. Aanvankelijk zou de gemeente deze maand met plannen komen. In een toelichting schrijft zij dat eerst meer moet worden gerekend. Amsterdam zal naar verluidt pas met het voorstel komen nadat de Hoge Raad in januari uitspraak heeft gedaan in de 'Seba-zaak' van erfpachters (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam) tegen de gemeente. Daarin betwisten eigenaren van

koopwoningen dat de gemeente na het aflopen van een erfpacht-tijdvak de canon mag herzien.

Als de erfpachters gelijk krijgen zal Amsterdam bij het nieuwe systeem geen hoge rekening bij de huiseigenaren kunnen neerleggen omdat dan niemand meer overstapt. Verder maakte Amsterdam bekend gekozen te hebben voor de systematiek van de onafhankelijke Grondwaardecommissie. Die adviseerde de WOZ-waarde van de woning als uitgangspunt te nemen en de grondwaarde te berekenen door daar de kosten van de opstal van af te trekken. Voor commercieel vastgoed zal de gemeente een aparte uitwerking maken. Ook gaat Amsterdam na welk canonpercentage nodig is.

Verder zullen maatregelen tegen speculatie in het stelsel worden opgenomen. Ook heeft de gemeente besloten de betalingsvormen die de hoogleraren van de Grondwaardecommissie - Tom Berkhout (Nyenrode), 5.1.2e Brounen (Tilburg) en Piet Eichholtz (Maatstricht) - voorstelden, te vereenvoudigen. De hoogleraren wilden dat de erfpachters de keuze krijgen tot de afkoop van de canon, het betalen van een vaste canonprijs, en de mogelijkheid te kiezen voor een geïndexeerde canon.

Grondig

In het laatste geval begint de canon laag en kan die verhoogd worden met onder meer de inflatie. Amsterdam stelt nu dat er slechts twee keuzes moeten zijn; afkoop en een geïndexeerde canon. Volgens een ingewijde zijn de ambtenaren bang dat Amsterdam bij een vaste canon verlies lijdt als de inflatie stijgt, terwijl dat onvoldoende in de canon in ingecalculeerd. Vandaar dat die mogelijkheid nu wordt geschrapt.

Raadslid Joris van Osselaer (D66) is blij dat de gemeente 'grondig' te werk gaat. 5.1.2e 5.1.2e (SP) denkt dat Amsterdam uitstel nodig heeft omdat meer onderzoek nodig is. Advocaat 5.1.2e 5.1.2e stelt dat de stad zich ten onrechte verlaat op de Grondwaardecommissie, waardoor het systeem op een 'onjuist fundament' rust. Ook 5.1.2e 5.1.2e (Seba) is teleurgesteld: 'Koop zo lang de onzekerheid voortduurt geen huis op erfpacht.'
(Door: 5.1.2e 5.1.2e)